# Ruimtelijke Onderbouwing Kloveniersburgwal 73/Raamgracht 4-8

DRAFT



## 1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling van de Ruimtelijke Onderbouwing
1.2 Ligging van het project

## 2. Beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid - Stadsdeel centrum
2.2 Hotel Beleid 2012 – 2015
2.3 Economische belang Creatieve Industrieën voor Amsterdam
2.5 Unesco Werelderfgoed

## 3. Beschrijving van het Project

3.1 Soho House
3.2 Soho House Amsterdam
3.3 Soho House aan de Raamgracht

## 4. Ruimtelijke Inpassing

4.1 Huidige bestemming en gebruiksmogelijkheden volgens het geldende bestemmingsplan " Nieuwmarkt 2004"
4.2 Ruimtelijke inpassing van Soho House

## 5. De criteria uit het hotelbeleid

4.1 Functiemenging
4.1.1 Externe Functie menging
4.1.2 Interne Functie menging
4.2 Woon- en leefklimaat
4.3 Kwaliteitsimpuls
4.4 Verkeer aantrekkende werking, verkeersveiligheid
4.5 Parcellering & architectonische kwaliteit
4.6 Flora en Fauna
4.7 Geluid
4.8 Luchtkwaliteit
4.9 Monumentaliteit

## Economische Uitvoerbaarheid

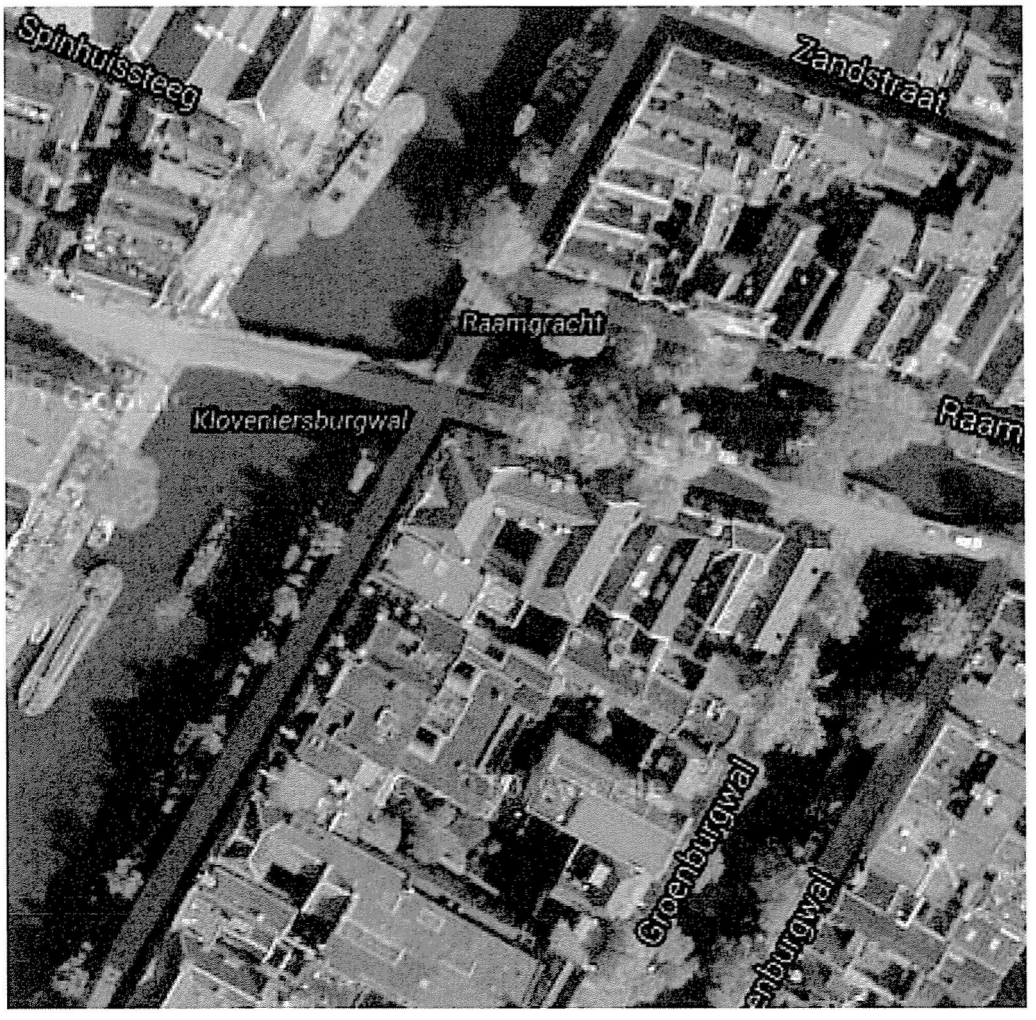
# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het verbouwen van Kloveniersburgwal 73/Raamgracht 4-8 en het veranderen van het huidige gebruik als kantoor tot Soho House Amsterdam (Club/Hotel). Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat de vestiging van Soho House Amsterdam in de panden uit ruimtelijk oogpunt niet alleen verantwoord is, maar ook een bijdrage zal leveren aan de (ruimtelijke) beleidsdoelstellingen van stadsdeel Amsterdam Centrum en van de gemeente Amsterdam.

## 1.2 Ligging van het project

Het betreft drie aaneengeschakelde grachtenpanden, gelegen op de hoek van de Raamgracht met de Kloveniersburgwal in het centrum van Amsterdam.



### *Kadastrale gegevens locatie*

**Kloverniersburgwal 73/Raamgracht 4**

| | |
|---|---|
| Gemeente | Amsterdam |
| Sectie/nummer | G 6747 |
| Grootte | 4a 53 ca. |

**Raamgracht 6**

| | |
|---|---|
| Gemeente | Amsterdam |
| Sectie/nummer | G 7455 A1 (ontstaan uit 2751) |
| Grootte | 3a 65 ca. (samen met G 7455 A2) |

**Raamgracht 8**

| | |
|---|---|
| Gemeente | Amsterdam |
| Sectie/nummer | G 7455 A2 (ontstaan uit 2751) |
| Grootte | 3a 65 ca. (samen met G 7455 A1) |

# 2. Beleidskader

## 2.1 Ruimtelijk Beleid Stadsdeel Centrum

Het geldende Bestemmingsplan is Nieuwmarkt 2004, voor verdere informatie zie verder hoofdstuk Ruimtelijke Inpassing.

## 2.2 Hotelbeleid 2012 -2015

Het hotelbeleid voor de stad Amsterdam is vastgelegd in de Nota Hotelbeleid 2007-2010 (door het College van B&W op 20 november 2007 vastgesteld). Op 30 maart 2011 heeft de raadscommissie Economische Zaken, Bedrijven, Personeel en Organisatie van de centrale stad besloten dat het beleid en de ambities tot aan 2015 worden voortgezet.

Binnen de kaders van de centraal stedelijke Nota Hotelbeleid heeft stadsdeel Centrum een aanvullend hotelbeleid gemaakt. De reden om aanvullend hotelbeleid te maken, hangt samen met de planologische procedures die wettelijk vereist zijn om nieuwe hotels (of uitbreiding van bestaande hotels) mogelijk te maken. De bevoegdheid voor deze planologische procedures is bij de stadsdelen gelegd. In een planologische procedure om een nieuw hotel of uitbreiding van een bestaand hotel te kunnen toestaan moeten volgens de wettelijke richtlijnen [Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)] ruimtelijk planologische afwegingen worden gemaakt door het dagelijks bestuur of de stadsdeelraad.

In dit aanvullend Hotelbeleid 2012 -2015 is de beleidsmatige wens vastgelegd dat Amsterdam graag ruimte biedt aan vernieuwende hotelconcepten die een unieke bijdrage leveren aan het maatschappelijke, culturele of economische klimaat van Amsterdam.

Soho House wordt met name als voorbeeld genoemd: ´Soho House is een gerenommeerde internationale club voor filmregisseurs, theatermakers, schrijvers, ontwerpers, etc., die hotelfaciliteiten verbindt met zakelijke faciliteiten voor de clubleden, zoals filmzalen voor screenings en een bibliotheek. Soho House biedt een internationale ontmoetingsplek voor de creatieve industrie.

## 2.3 Economische belang Creatieve Industrieën voor Amsterdam

*Economic Development Board Metropoolregio Amsterdam*

De board bepaalt de strategie voor de economische ontwikkeling en het innovatief vermogen van de metropoolregio en heeft als doelstelling om de metropoolregio Amsterdam tot de top 5 van sterke Europese vestiging steden te laten behoren. Om die doelstellingen te behalen zal de economische board inzetten op 7 economische clusters die het meest kansrijk worden geacht voor groei en innovatie van de Metropooleconomie.

De creatieve industrie is er daar één van. Meer dan de helft van de 95.000 banen in de Creatieve industrie zijn in Amsterdam te vinden. De toegevoegde waarde van de creatieve industrie wordt geschat op 7,1 miljard euro. Dat is ongeveer 1,9 procent van het BBP. De toegevoegde waarde in de Amsterdamse creatieve industrie is 1,4 miljard euro.

De metropool Amsterdam behoort tot de top vijf van creatieve steden van de wereld, dichtbij toppers als Londen, New York en Los Angeles.

Het Amsterdamse bestuur zet in op Amsterdam als 'Creative Capital' met als ambities voor het jaar 2020:

- De Metropool Regio Amsterdam is internationaal erkend als dé Creatieve Metropolis van Europa;
- De Metropool Regio Amsterdam heeft de sterkst groeiende creatieve sector in Europa, gemeten naar werkgelegenheid en omzet;
- De Metropool Regio Amsterdam is de meest attractieve metropolis in Europa voor creatieve talenten, kenniswerkers en creatieve ondernemingen.

De creatieve industrie bestaat voornamelijk uit kleine bedrijven. In Amsterdam heeft 84% van de vestigingen in de creatieve industrie één werknemer. In de rest van de Amsterdamse economie is het aandeel 1 persoonsvestigingen 65%. Er zijn relatief weinig grote bedrijven actief in de creatieve sector. Een groot deel van de kleine ondernemingen zijn zzp'ers. In Amsterdam bestaat twee derde deel van de creatieve industrie uit zzp'ers, terwijl de totale

werkgelegenheid voor 12% uit zzp'ers bestaat.

## 2.4 UNESCO Werelderfgoed en beschermd stadsgezicht

Bij besluit nr. U99/583, d.d. 29 januari 1999 is de binnenstad aangewezen als Beschermd Stadsgezicht. Het aanwijzingsbesluit is onherroepelijk sinds 24 januari 2003.
In de zomer van 2010 is de zeventiende-eeuwse grachtengordel van Amsterdam geplaatst op de Lijst van het Werelderfgoed van Unesco. Het gevolg van de plaatsing is dat het stadsdeel de 'outstanding universal values' van het kerngebied beschermt. Dat betekent het behoud van de historische uniciteit van de grachtengordel als stedenbouwkundig en cultuurhistorisch complex. Hiermee wordt bijgedragen aan het versterken van het bewustzijn, het begrip en de waardering van de wereldgemeenschap voor dit waardevolle culturele en architectonische erfgoed: de zeventiende-eeuwse grachtengordel en de omringende historische binnenstad van Amsterdam binnen de Singelgracht. Met dit onvervangbare erfgoed moet zorgvuldig worden omgegaan.
De zeventiende-eeuwse grachtengordel vormt het kerngebied (de 'property'), het gebied dat is geplaatst. De overige delen van de historische binnenstad binnen de Singelgracht vormen de voor een Werelderfgoed vereiste aan te wijzen bufferzone. De begrenzing van de bufferzone komt bijna helemaal overeen met de grenzen van het beschermd stadsgezicht.
De instrumenten die de bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen bieden zijn het beschermende bestemmingsplan en de methode van cultuurhistorische analyses die in het stadsdeel ook binnen het beschermde stadsgezicht wordt gebruikt. De cultuurhistorische analyse is van groot belang om randvoorwaarden aan initiatieven te kunnen stellen.

Het aanwijzingsbesluit van 29 januari heeft ertoe geleid dat in het bestemmingsplan 'Nieuwmarkt 2004' regels zijn opgenomen ter bescherming en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Alle 3 de panden Kloveniersburgwal 73/Raamgracht 4-8 zijn onderdeel van de grachtengordel en vallen daardoor binnen het UNESCO kerngebied en het beschermd stadsgezicht.

# 3. Project Beschrijving

## 3.1 Soho House

Soho House is in 1995 opgericht in Londen als een besloten club voor mensen die Nick Jones, de CEO van de SOHO House Group, beschrijft als 'sensitieve, interessante mensen die werkzaam zijn in de film-, media- en creatieve industrie'.

Het concept Soho House is in de eerste plaats een platform – zowel in 'letterlijke' zin (de faciliteiten) als in overdrachtelijke zin (het netwerk) - voor haar leden, die allemaal werkzaam zijn in de creatieve industrie.

Gelijkgestemden uit het wereldwijde netwerk van de creatieve sector ontmoeten elkaar, wisselen ideeën uit, werken en ontspannen. De doelgroep varieert van media en reclame tot schrijvers en designers.

Soho House biedt een mentoring omgeving waar jonge talenten in contact komen met ervaren collegae.
De programmering – mede door leden – van dagelijkse events speelt daarbij een kardinale rol als onderdeel van de creatieve gemeenschap van Soho House: kunst- en fashion panels, proeverijen, literaire lezingen, discussiebijeenkomsten etc. (Bij wijze van voorbeeld is een agenda van ledenevents van Soho House London bijgevoegd).

Momenteel telt de Soho House groep 11 huizen in 7 steden (London, Somerset, Berlijn, New York, Miami, Los Angeles en Toronto). Momenteel zijn 35.000 leden wereldwijd met 18.000 kandidaten op de wachtlijst. Binnenkort opent Soho House in Istanbul, Barcelona, New York ( 2$^{de}$ locatie), Chicago, Mumbai, en Hong Kong. Dit aantal leden groeit elke dag.

Soho House ten slotte biedt haar internationale leden 'a home away from home', onder meer door het aanbieden van hotelvoorzieningen. Dat verstrekt de verbondenheid van de wereldwijde creatieve gemeenschap met de stad.

## 3.2 Soho House Amsterdam

De steden waar SOHO House zich wil vestigen worden zorgvuldig uitgekozen. SOHO House integreert in het creatieve klimaat, het beleid van de stad en de bovenstaande eerder genoemde ambities van Amsterdam met betrekking tot de Creatieve Industrie spelen een serieuze rol in de evaluatie van elke stad.

Voor Soho House is het dan ook vanzelfsprekend dat zij zich in Amsterdam vestigt. Het Amsterdamse bestuur heeft zich van harte uitgesproken de vestiging van Soho House in Amsterdam te ondersteunen en te faciliteren.

De expansie gaat snel maar SOHO House blijft trouw aan het oorspronkelijke ethos van de club. De beslotenheid en het strikte lidmaatschap staan daar borg voor.
Er is een strikte selectie en ballotage. Een aspirant-lid moet voorgedragen worden door 2 bestaande leden. Diens inschrijving wordt door een ballotagecommissie beoordeeld. De ballotagecommissie is samengesteld uit 30 leden die sleutelfiguren zijn van de lokale creatieve industrie.

Deze commissie selecteert – in het geval van Amsterdam – de eerste 700 'founding members' als representatieve afspiegeling van de lokale creatieve gemeenschap.

De clubregels zijn streng. Daar wordt strikt de hand aan gehouden. Leden die zich niet aan de regels houden of zich misdragen worden gewaarschuwd, kunnen worden geschorst en zelfs hun lidmaatschap worden afgenomen. Men komt SOHO House alleen binnen met de leden pas. Het lid moet zich met zijn/haar pas melden bij een centrale receptie, waar het lidmaatschap

wordt gecontroleerd. Al het verkeer gaat langs die centrale receptie. De controle is strikt: een lid dat zijn pas door een niet-lid laat gebruiken wordt zijn lidmaatschap onmiddellijk afgenomen.

In ieder huis is er een ledenteam die nauwlettend in de gaten houdt of de leden en hun eventuele introducés zich aan de regels van het huis houden. (De lidmaatschapsregels zijn bijgevoegd). Er is een sterke interne informele sociale controle: leden beschouwen in hun aller belang dat de atmosfeer van het huis niet verstoord wordt.

Soho House is van zondag tot en met donderdag geopend tot 01:00 uur en op vrijdag en zaterdag tot 03:00 uur. Op een willekeurige dag zullen ongeveer tussen de 100 en 150 personen in het pand verblijven. Er zullen voorzieningen getroffen worden voor het stallen van fietsen in het gebouw

## 3.3 Soho House Amsterdam

De faciliteiten van Soho House Amsterdam zijn, zoals bij elke Soho House uitsluitend toegankelijk voor de leden en hotel gasten en bestaat in de eerste plaats uit een clubruimte als kloppend hart van het geheel.

Deze centrale clubruimte lijkt nog het meest op een hotel lobby en is de plek waar de leden mengen, werken, overleggen, vergaderen, ontmoeten. Om deze centrale ruimte heen zijn ondersteunende faciliteiten: een gym, een screening room (kleine filmzaal), een games room, een restaurant waar ontbeten, geluncht en gedineerd wordt, 38 hotelkamers, een bibliotheek, faciliteiten voor presentaties van hun creatieve producten en interactieve, multimediale informatieoverdracht.

Voor haar vestiging in Amsterdam heeft Soho House haar oog laten vallen op de locatie aan de Kloveniersburgwal/Raamgracht. Deze locatie en panden zijn voor Soho House zeer geschikt om een aantal belangrijke redenen:

- De schuilkerk in het 17$^{e}$ eeuwse gebouw is een perfecte clubruimte is die zich uitstekend leent voor het platform dat Soho House haar leden wil bieden voor uitwisseling, netwerken, ontspannen en werken.
- De locatie in het kloppend hart van de stad met een omgeving die aansluit bij het concept van Soho House; in alle steden waar Soho House is gelokaliseerd, is Soho House centraal gelegen in een omgeving met diverse functies, w.o. wonen).
- Voor de Amsterdamse leden ligt de locatie centraal, wat de toegankelijkheid om elkaar te ontmoeten en te werken in een stimulerende omgeving verhoogt.
- In Amsterdam bestaat twee derde van de creatieve industrie uit zzp'ers, die meestal vanuit huis werken, een centraal gelegen locatie die de mogelijkheid biedt om te werken, nieuwe ideeën te ontwikkelen en te testen met andere mensen uit de creatieve industrie, werkt innoverend

- De omvang en indeling van de panden maakt vestiging van Soho House mogelijk zonder ingrepen aan het exterieur van de panden en zonder uitbreiding van de ruimte.
- De beschikbaarheid van de panden op korte termijn.
- De (ruimtelijke) inpasbaarheid van Soho House in de omgeving.

Ondanks het 'besloten' karakter van Soho House voor alleen leden, werkt Soho House met de buurt samen aan verschillende initiatieven – dit zijn initiatieven die in andere Soho Houses al ingevoerd zijn

- Periodiek overleg met de buurt – wat gaat er goed, wat kan beter en hoe kan Soho House hierin helpen
- Periodieke borrel voor de buurt
- Vergader ruimtes - een aantal malen per jaar beschikbaar voor de buurt voor buurt overleg
- Jaarlijks liefdadigheidsevenement waarvan de opbrengsten naar een goed doel gaan in de buurt
- Korting op zaalhuur ( en alles wat daarbij hoort) voor direct omwonende
- Soho neemt het initiatief in het educatieve programma voor taxi's
- Soho neemt het voortouw in Stadsdeel Centrum voor het clusteren van leveringen en reductie van overlast
- Het verhogen van de veiligheid in de buurt in vooral de avonduren

Het profiel van de leden is:

- Soho House leden zijn professionals – A list opinie leiders uit de creatieve industrie
- Circa 58% man/42% vrouw
- Onder 27 jaar representeert ongeveer 10-15% van de leden
- Het grootste deel van de leden heeft een 'every house' lidmaatschap i.p.v. een lokaal lidmaatschap

De belangrijkste redenen om lid te worden zijn:

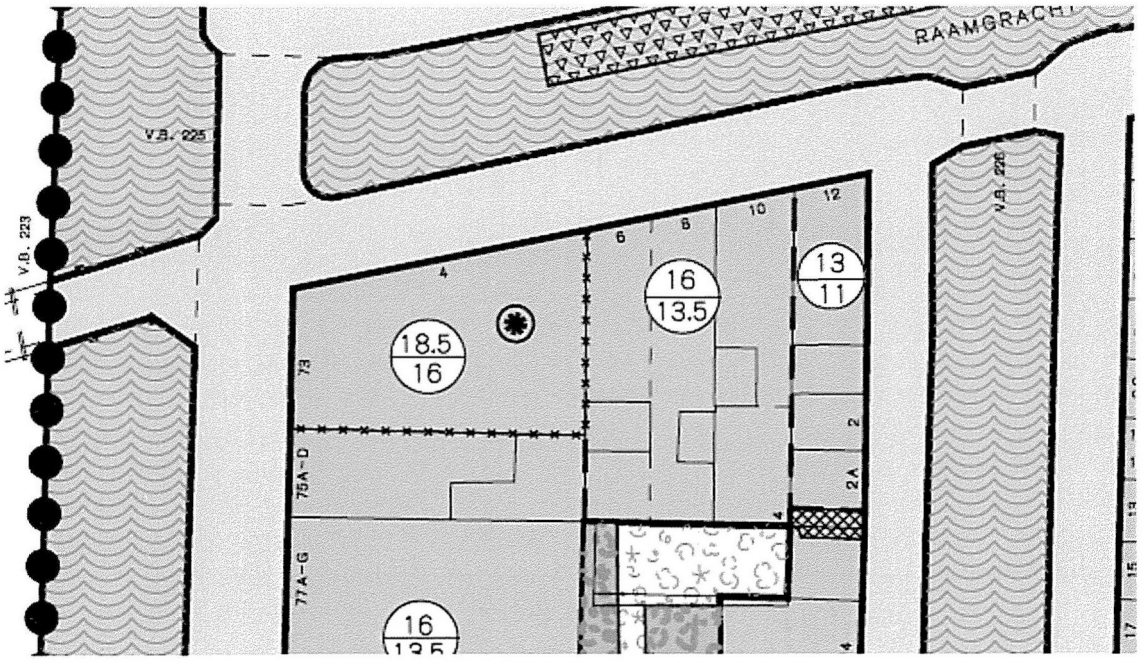
Netwerken in een inspireerde omgeving met gelijkgezinde mensen
Werken een verandering van werkomgeving als je normaal van thuis werkt, of een werk plek buiten het kantoor in een creatieve omgeving
Socializen in de Club ruimte met business collega's, internationale leden en lokale leden, eten, drinken en vergaderen allemaal in een ruimte
Events – verschillende activiteiten op het creatieve vlak, educatief en innovatief
Hotel leden ontvangen een goede kamerprijs in Soho House wereldwijd en het hotel biedt ze een kwaliteit, unieke, lokale ervaring in een vreemde stad
Gym inclusief in het lidmaatschap

Soho House, dat wil zeggen hoteldeel en club deel in onderlinge samenhang, het totaal aan faciliteiten en aanbod van activiteiten, is te beschouwen als één geheel. De activiteit die Soho House representeert is in haar geheel het project waarvoor omgevingsvergunning gevraagd wordt.

# 4. Ruimtelijke inpassing van het project.

## 4.1 Huidige bestemming en gebruiksmogelijkheden volgens het Geldende bestemmingsplan 'Nieuwmarkt 2004"

Huidige bestemming en gebruiksmogelijkheden volgens het geldende bestemmingsplan "Nieuwmarkt 2004'.




De panden waarin Soho House zich wil vestigen hebben de bestemming '*gemengde doeleinden*'. De stip met de zwarte ster op en de 'prikkeldraadlijn' om het perceel Raamgracht 4/ Kloveniersburgwal 73 geeft aan dat woningen daar niet zijn toegestaan.

Artikel 3 lid 1 van het bestemmingsplan geeft de doeleindenomschrijving. Daaruit blijkt dat voor de percelen Raamgracht 8-4 en Klovernierssburgwal 73 onder de bestemming 'gemengde doeleinden' een veelheid van functies en gebruik mogelijk is:

> De gronden, die op de plankaart zijn bestemd tot gemengde doeleinden, zijn aangewezen voor:
>
> *a.* woningen, uitgezonderd daar waar op de plankaart de aanduiding "woningen niet toegestaan" voorkomt [...];
>
> *b.* kantoren I (= kantoren zonder baliefunctie) , met inachtneming van het bepaalde onder I;
>
> *c.* kantoren II (= kantoren met baliefunctie die blijkens indeling en inrichting bestemd zijn om uitsluitend of in hoofdzaak te worden gebruikt voor zakelijke dienstverlening, met uitzondering van geldwisselkantoren en telefoneerinrichtingen);

*d.* openbare en bijzondere voorzieningen, met inachtneming van het bepaalde onder I;
*e.* galeries;
*f.* winkels, met uitzondering van smartshops, en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag van bebouwing overal in het plangebied, uitgezonderd bebouwing aan grachten en waterwegen, met inachtneming van het bepaalde in lid 2, sub C en met dien verstande dat:
[...];
in afwijking van het bepaalde in *f* aanhef deze functies wel zijn toegestaan in de eerste bouwlaag van bebouwing op hoeken van waterwegen/grachten en op hoeken van straten met waterwegen/grachten;
in afwijking van het bepaalde in *f* aanhef, deze functies wel in de tweede bouwlaag en hogere bouwlagen zijn toegestaan, daar waar zij aanwezig zijn ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan;
*g.* [...];
*h.* [...];
*i.* [...];
*j.* bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in lid 2, onder I, en in artikel 19;
*k.* [...];
*l.* inpandige en ondergrondse fietsenstallingen voor zover zij aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
*m.* openbare nutsvoorzieningen;
*n.* behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van panden die op de waarderingskaart zijn aangeduid met "orde 1" en "orde 2", met inachtneming van het bepaalde in lid 2;
*o.* [...];
*p.* [...] ;
*q.* tuinen en erven, met inachtneming van het bepaalde in lid 13, sub b.

'Openbare en bijzondere voorzieningen' zijn volgens artikel 1.36 educatieve, (sociaal-) medische, welzijns-, overheids- en openbare nutsvoorzieningen en sociaal-culturele, recreatieve, levensbeschouwelijke en mediavoorzieningen. Deze zijn net als galeries, kantoren met baliefunctie en bedrijven (in de categorieën I en II- de minder milieubelastende bedrijven) overal toegestaan. Horeca en hotels zijn alleen toegestaan waar dat op de verbeelding is aangegeven.

## 4.2 Ruimtelijke inpassing van Soho House

### *a. Hoe is Soho House te definiëren?*

Soho House laat zich moeilijk vatten in de definities van het bestemmingsplan. Gelet op hetgeen Soho House biedt, herkent Soho House zichzelf het meest in de 'bijzondere voorziening', zoals beschreven in paragraaf 3.4 van de Toelichting op het bestemmingsplan (pag. 36), en die

overal binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden' in het bestemmingsplangebied zijn toegestaan :

> *'Bijzondere voorzieningen*
> *Bijzondere voorzieningen hebben in het algemeen een groter verzorgingsgebied dan alleen de lokale bevolking. Deze voorzieningen hebben veelal een culturele doelstelling, zowel in de betekenis van (l) het informeren, verspreiden, tentoonstellen en/of opvoeren van kunst, ontspanning en vermaak, als (2) in de zin van het uiting geven aan waarden en normen (voorzieningen met een ideële, religieuze en/of levensbeschouwelijke doelstelling). Ook de bijzondere voorzieningen kunnen zowel kleinschalig als grootschalig zijn.*
> *Voorbeelden van kleinschalige(r) bijzondere voorzieningen zijn een buurttheater, open bare bibliotheek in de buurt/wijk of kerkgenootschappen.*
> *Voorbeelden van grootschalige(r) bijzondere voorzieningen zijn theaters, musea, recreatieve voorzieningen als Madame Tussaud, NEMO (New Metropolis) of Holland Experience, tentoonstellingsruimten, bioscopen, centrale Openbare Bibliotheek of gemeentelijke zwembaden, sporthallen en dergelijke.*
> *De aangeboden diensten en goederen behoren in het algemeen niet tot de basisbehoeften voor de gehele bevolking. Voor deze voorzieningen geldt bovendien dat zij niet alleen worden aangeboden door de overheid of door niet-commerciële instellingen die subsidie ontvangen, maar ook door (commerciële) ondernemingen met winstoogmerk.'*

Vanwege het hoteldeel van Soho House en het eigen karakter van het platform dat Soho House is, onttrekt Soho House zich echter ook weer te veel aan deze definitie om onder de betreffende bestemmingsplanregeling te vallen, zodat gekeken moet worden of en hoe Soho House ter plekke ruimtelijk 'past' en in hoeverre Soho House de ruimtelijke uitgangspunten van het geldende planologische regiem ondersteunt of daarmee strijdig is.

### *b. beleidsdoelstellingen van het geldende bestemmingsplan en Soho House.*

Lid 2 van artikel 3 geeft de beschrijving in hoofdlijnen van de bestemming 'gemengde doeleinden'. Daarin wordt beschreven op welke wijze met het plan de aan de percelen toegekende bestemming 'Gemengde doeleinden' wordt nagestreefd.
De Toelichting zet de ruimtelijke visie en uitgangspunten die aan de voorschriften ten grondslag liggen, nader uiteen.
Op een aantal punten gaat we in deze ruimtelijke onderbouwing specifiek nader in, omdat het initiatief om Soho House te vestigen in het bestemmingsplangebied binnen die ruimtelijke uitgangspunten past, ondersteunt en versterkt.

Beschermd stadsgezicht

De beschrijving op hoofdlijnen bepaalt het volgende:

> *A. Beschermd stadsgezicht.*
> *Het bestemmingsplan beoogt de karakteristiek van bet stadsbeeld te behouden, te herstellen en/of te versterken. Deze karakteristiek is neergelegd in de bij dit plan behorende waarderingskaart.*

De panden zullen met de vestiging van Soho House in glorie worden hersteld. (input + tekeningen Ray)

Functiemenging en economisch functioneren

De beschrijving op hoofdlijnen bepaalt het volgende:

> *B. Dynamisch karakter binnenstad.*
> *Het bestemmingsplan beoogt het dynamische karakter van de binnenstad te behouden en te versterken en de functiemenging te handhaven. Om deze functiemenging te behouden, is het beleid mede gericht op handhaving en versterking van de binnenstad als belangrijk werkgebied van Amsterdam.'*

Uit paragraaf 3.1 van de Toelichting:

> *"Algemeen uitgangspunt in dit bestemmingsplan is het bevorderen van de functiemenging. Om dat te bewerkstelligen heeft (vrijwel) alle bebouwing de bestemming Gemengde Doeleinden gekregen. Binnen deze bestemming zijn in beginsel alle soorten gebruik overal toegestaan. Daarmee is er dus een zeer hoge mate van flexibiliteit in het gebruik van gebouwen. Echter, een aantal functies kan overlast veroorzaken voor bet woon- en leefklimaat. Daarnaast is een aantal soorten gebruik nader geregeld in algemeen ( stedelijk) beleid. Daarom gelden voor een aantal functies beperkingen."*

Soho House bevordert functiemenging: de panden wordt gebruikt voor meerdere functies en, als totaal beschouwd, vooral voor een bijzondere functie, die (nog) niet in de Amsterdamse binnenstad voorkomt.

Paragraaf 3.3 van de Toelichting:

> *"In de binnenstad zijn de afgelopen jaren niet-woonpanden omgezet in appartementen. De marktwerking, dat wil zeggen de gunstige prijsontwikkeling van (dure) appartementen in verhouding tot die van kantoren, is hier debet aan. Het blijkt in vee! gevallen lucratief te zijn om kantoren en andere niet-woonfuncties om te zetten in appartementen omdat de afzetrisico's voor appartementen lager worden ingeschat dan die voor kantoren. Dit wil echter niet zeggen dat de verhuur als kantoorpand (al dan niet na renovatie) niet rendabel is.*
> *Bij bet omzetten van niet-woonfuncties in woonappartementen is sprake van splitsing en verkoop aan meerdere, verschillende eigenaren. Bij*

*grote panden is meestal ook sprake van horizontale splitsing in een aantal eenheden. Hierdoor komen er meerdere eigenaren op een vloer en een groot aantal eigenaren in bet gehele pand. Vestiging op termijn van een groter kantoor of een andere, meer grootschalige werkfunctie wordt hiermee vrijwel onmogelijk gemaakt. Hierdoor verdwijnt de functiemenging.*
*Bij omzetting van een kantoor tot een hotel of onderwijsvoorziening blijft splitsing van bet eigendom achterwege. Een eventuele toekomstige omzetting in een andere werkfunctie blijft daarmee wel mogelijk."*

In de Toelichting wordt vervolgens een overzicht gegeven van de grote niet-woongebouwen, die het stadsdeelbestuur ook als zodanig wil behouden. Kloveniersburgwal 73 en Raamgracht 4 t/m 8 worden met name genoemd in dat overzicht. Verder wordt overwogen:

*"Beleid*
*Het beleid is gericht op handhaving van de functiemenging en versterking van de centrumpositie van de binnenstad als het belangrijkste werkgebied in Amsterdam. Bij de afweging tussen woon- en werkfuncties in het geval van nieuwbouw en herbestemming wordt een sterker accent gelegd op de bevordering van de werkfunctie en het economisch functioneren van de binnenstad.*

Met de vestiging van en gebruik door Soho House blijft de eigendom van het aangegeven grote niet-woongebouw Toekomstige omzetting in een andere werkfunctie blijft dus mogelijk. Vestiging van Soho House ondersteunt dus dit ruimtelijke uitgangspunt.
Met de vestiging van Soho House wordt de werkfunctie van de binnenstad behouden en zelfs versterkt. Dat niet alleen: Soho House bevordert het economische functioneren van de binnenstad: Soho House draagt bij aan de (verdere) ontwikkeling van de creatieve industrie, een van de stopsectoren in Nederland en met name in Amsterdam. Het overgrote deel van de mensen die werkzaam zijn in de creatieve industrie en behoren werkt en/of woont in (de binnenstad van) Amsterdam.

Op pagina 39 van de Toelichting wordt (naar aanleiding van de functie 'galeries' die ook op de betreffende percelen mogelijk is) gememoreerd dat

*'Het culturele klimaat van Amsterdam een van de belangrijkste toeristische trekker is van de stad. Om de aantrekkingskracht van Amsterdam voor toeristen te behouden en te vergroten is daarom het beleid om cultuur te versterken'.*

Soho House meent dat zij ook aan deze beleidsdoelstelling zal bijdragen door haar ondersteuning van en stimulans aan de Creatieve industrie. Zij vindt daarvan bevestiging in hetgeen de Toelichting vermeld ten aanzien van bedrijvigheid in het plangebied (pagina 44):

*'het is algemeen beleid om broedplaatsen en startersmilieu te stimuleren. Vestiging van bedrijven en ateliers in het plangebied draagt bij aan de (kleinschalige) functiemenging en is daarom overal mogelijk.*

Soho House stimuleert jong creatief talent door een platform te bieden waar zij in contact komen met kopstukken uit de (internationale) Creatieve

industrie. SOHO House biedt een mentoring omgeving waar jonge talenten in contact komen met ervaren collegae. Soho House faciliteert jonge creatieveling daartoe met een gereduceerd lidmaatschapstarief.

*Horeca*

In het Beleidsplan Binnenstad is opgenomen dat in het plangebied een terughoudend horecabeleid wordt gevoerd. Gezien het rustige (woon)karakter van het plangebied is het niet gewenst dat er verdere uitbreiding van horeca wordt toegestaan. Verder wordt overwogen dat per bestemmingsplan een integrale afweging wordt gemaakt uit zowel planologisch oogpunt (bestemmingsplan) als vanuit het woon- en leefklimaat (Algemene Plaatselijke Verordening- APV).

Onderdeel van de faciliteiten die Soho House biedt is een restaurant en club voor leden. Vanwege het besloten karakter en de samenhang met de andere geboden faciliteiten en het hoteldeel van Soho House, is het 'horecadeel' van Soho House niet eenvoudigweg te categoriseren onder een van in het bestemmingsplan gedefinieerde categorieën. Dat neemt niet weg dat gekeken moet worden naar de uitstraling, de (kans op) overlast van bezoekers door lawaai en vervuiling.

*nader uit te werken impact op woon- en leefklimaat*

*Het hoteldeel*

In paragraaf 3.7 van de Toelichting wordt het beleid ten aanzien van hotels toegelicht:

> *Beleid*
> *In bet plangebied zijn relatief weinig hotels aanwezig. Een van de uitgangspunten in het hotelbeleid is dat hotelvoorzieningen meer worden gespreid over de binnenstad. In het plangebied is hotelontwikkeling, dat wil zeggen nieuwe vestigingen of uitbreiding van bestaande hotels, op zich mogelijk, maar om bet karakter van de buurt als woongebied gemengd met overwegend kleinschalige niet-woonfuncties te behouden, zal terughoudend met hotelontwikkeling worden omgegaan.*
> *In navolging van bet botelbeleid voor de binnenstad (Hotelbeleid Amsterdam-Centrum 2004 - 2007) is uitbreiding dan wei nieuwe botelontwikkeling alleen gewenst als die ontwikkeling een kwaliteitsimpuls voor de locatie en/of omgeving betekent. Vestiging van nieuwe hotels dan wei uitbreiding van bestaande hotels is alleen mogelijk middels een wijzigingsbevoegdheid. Daarbij word! getoetst aan criteria ten aanzien van (onder andere) verkeer aantrekkende werking en mogelijke effecten op het woon- en leefmilieu en de functiemenging.*

Inmiddels is er een recenter hotelbeleid van het stadsdeel, het Hotelbeleid 2012- 2015. In het Hotelbeleid 2012 -2015 is de beleidsmatige wens vastgelegd dat Amsterdam graag ruimte biedt aan vernieuwende hotelconcepten die een bijzondere verbinding leggen met de ambities van de gemeente Amsterdam. Soho House wordt met name als voorbeeld genoemd:

*'Soho House is een gerenommeerde internationale club voor filmregisseurs, theatermakers, schrijvers, ontwerpers, etc., die hotelfaciliteiten verbindt met zakelijke faciliteiten voor de clubleden, zoals filmzalen voor screenings en een bibliotheek. Soho House biedt een internationale ontmoetingsplek voor de creatieve industrie.'*

Soho House biedt een kwaliteit aan de omgeving die met de functies die het bestemmingsplan nu al toelaat niet bereikt wordt. Soho house brengt eerder een 'upgrading' van de panden (en dus de omgeving) dan een down grading. Het bestemmingsplan laat nu reeds 'bij recht' de vestiging van bijzondere en openbare voorzieningen toe die veel minder of helemaal geen bijdrage leveren aan de kwaliteit van de omgeving.

Ook het gebruik als Club/Hotel van het gebouw ten opzichte van de vorige gebruiker betekent een verbetering van de sociale veiligheid, niet alleen door de in- en uitloop van leden en hotelgasten, maar ook door de inspanning van de Club zelf. Het management en ook de leden zelf hebben er belang bij dat er rust en veiligheid is. De verschillende initiatieven die door de Soho House groep voor de buurt ingevoerd worden zoals het beschikbaar stellen van ruimtes voor educatieve doelen en het ontwikkelen van initiatieven ten behoeve van de buurt zal bijdragen aan de het woon en leef klimaat van de buurt.

*Verkeer en parkeren*

De Toelichting pag. 24:

> *In het plangebied liggen, behalve de Prins Hendrikkade, geen doorgaande routes voor het autoverkeer en het is bijna geheel aangewezen tot 30 km/h zone. Het hoofdnet auto ligt om het plangebied heen. Hierdoor heeft het plangebied een autoluw karakter waar alleen bestemmingsverkeer komt. Dit karakter komt de verkeersveiligheid van de infrastructuur in het plangebied ten goede. Er bevinden zich geen zogenaamde 'black spots' en ook van knelpunten is geen sprake. Door de Nieuwmarktbuurt loopt een hoofdnet fietsroute, (netwerk van doorgaande fietsroutes op stedelijk schaalniveau), over de Gelderse kade, de St. Antoniesbreestraat, de Kloveniersburgwal, de Staalstraat en de Nieuwe Hoogstraat. De laatste twee straten vormen voor fietsers een belangrijke aansluiting op de binnenstad. Onder bet plangebied loopt een ondergronds railtrace voor de metro met een metrostation onder de Nieuwmarkt en drie ingangen verspreid over het gebied. In het plangebied is in de smalle straten nauwelijks ruimte om te parkeren en de parkeerdruk is groot. De parkeervraag word! nagenoeg uitsluitend uitgeoefend door bewoners en kleine bedrijven. De schaarse ruimte wordt voor een belangrijk deel ingenomen door (langdurig) geparkeerd bestemmingsverkeer. Dit komt het openbaar gebied niet ten goede.*

Soho House zal geen groter beslag leggen op parkeerruimte dan de volgens de bestemmingsplan toegestane functies en gebruik. *(Onderzoek Goudappel Coffeng uitgezet met als opmerking dat verwacht wordt, op basis van het gedrag van leden in het buitenland, dat de leden of op de fiets (er zal in het pand een fietsenstalling gecreëerd worden die ongeveer plaats biedt aan 80 fietsen) of via Openbaar vervoer zullen komen. Hotelgasten zullen openbaar vervoer komen – tram, trein of taxi. De Raamgracht is ongeveer 10 minuten lopen van het centraal station.)*

# 5. De criteria uit het Hotelbeleid

## 5.1 Functiemenging

*Externe functiemenging:*
Door het unieke karakter van de Club/Hotel, waar gelijkgestemden leden uit het wereldwijde netwerk van de creatieve sector elkaar ontmoeten en ideeën uitwisselen, werken en ontspannen ontstaat geen monofunctioneel gebied.

Soho House zal bijdragen aan het economische, sociaal en culturele draagvlak voor de creatieve industrie o.a. door middel van het aanbieden van verschillende activiteiten in de Club - kunst- en fashion panels, proeverijen, (literaire) lezingen en discussiebijeenkomsten met betrekking tot de creatieve sector. Deze activiteiten spelen een belangrijke rol in het educatieve aspect van de Club en biedt de mogelijkheid leden van nieuwe ontwikkelingen in de Creatieve sector te informeren.

*Interne functiemenging*

Door de verschillende ondersteunende faciliteiten zoals een gym, een screening room (kleine filmzaal), een games room, een restaurant waar ontbeten, geluncht en gedineerd wordt, 38 hotelkamers, een bibliotheek, faciliteiten voor presentaties van hun creatieve producten en interactieve, multimediale informatieoverdracht ontstaat ook intern een functiemenging van Club/Hotel en de leden uit de creatieve industrie.

## 5.2 Woon- en leefklimaat

Het betreft hier een uniek concept, waarbij de leden alle belang bij harmonie met de omgeving hebben. De hotelfunctie heeft over het algemeen een positieve invloed op het woon- en leefklimaat. De ervaring leert is dat de sociale controle en veiligheid zal toenemen bij de aanwezigheid van een hotel van kwaliteit en niveau als in dit geval. Met name het feit dat het hoteldeel ook in de avond en nacht bemenst is, draagt bij aan sociale veiligheid, zeker in vergelijking met werk(/kantoor)panden die in de avond en nacht doorgaans verlaten zijn.

Vanwege de beslotenheid en het verplichte lidmaatschap om toegang te hebben tot het platform is het aantal leden dat tegelijkertijd aanwezig is maximaal tussen de 100- 150.

Het merendeel van de leden zullen mensen uit Amsterdam zijn die of per fiets of met het openbaar vervoer zullen komen. De plannen voorzien in een ingang aan de Raamgracht.

Er wordt een fietsenstalling gecreëerd binnen in het pand. Deze biedt plaats aan ongeveer 80 fietsen)

Taxi's zullen bezoekers afzetten aan de Kloveniersburgwal, waarna de taxi's doorrijden richting Nieuwmarkt, zoals nu ook al gebeurt. Medekerkers en taxibedrijven zullen worden geïnstrueerd en een educatief programma voor de taxi ondernemers zal geïnitieerd worden

De openingstijden van de club zullen van 10:00 – 01:00 (zondag t/m donderdag) en van 10:00 - 03:00 (weekend). Deze tijden zullen strikt aangehouden worden.

Er zullen medewerkers aanwezig zijn als de leden het gebouw verlaten. Zij waken ervoor dat er geen lawaai wordt gemaakt. Ook het lidmaatschapsreglement staat er borg voor dat de leden het pand rustig verlaten. Leden die zich niet aan de regels houden worden geschorst of hun lidmaatschap kan worden afgenomen.

In het algemeen geldt dat de sociale controle toe zal nemen in dit gebied, omdat er 24-uurs bewaking is om de veiligheid en de rust van de hotelgasten en de omgeving van de club/het hotel te bewaken.

Leveringen zullen zoveel mogelijk geclusterd worden, waardoor het aantal verkeersbewegingen voor aan- en afvoer beperkt is. Het tijdstip van levering wordt met omwonenden afgestemd. De leveringen gaan via de ingang aan Kloveniersburgwal 73. Daar is al een laad- en losplaats ingericht ten behoeve van de nu bestaande functie.

## 4.3 **Kwaliteitsimpuls**

In het hotelbeleid van Stadsdeel Centrum, is Soho House genoemd als specifiek voorbeeld van een functie die Amsterdam wil aantrekken en dus de uitzondering op het nieuwe hotelbeleid vormt.

Het gebruik als Club/Hotel van het gebouw ten opzichte van de vorige gebruiker betekent een verbetering van de sociale veiligheid, niet alleen door de in- en out loop van leden en hotelgasten, maar ook door de inspanning van de Club zelf.

Het management en ook de leden zelf hebben er belang bij dat er rust en veiligheid is. De verschillende initiatieven die door de Soho House groep voor de buurt ingevoerd worden zoals het beschikbaar stellen van ruimtes voor educatieve doelen en het ontwikkelen van initiatieven ter verbetering van de buurt zal de kwaliteit van de buurt nog verdere verbeteren.

Soho House zal de BREEAM/Green Globe of soortgelijke certificering nastreven bij de renovatie en exploitatie.

## 5.3 Verkeer aantrekkende werking, verkeersveiligheid

*Onderzoek Goudappel Coffeng uitgezet met als opmerking dat verwacht wordt, op basis van het gedrag van leden in het buitenland, dat de leden of op de fiets (er zal in het pand een fietsenstalling gecreëerd worden die ongeveer plaats biedt aan 80 fietsen) of via Openbaar vervoer zullen komen. Hotelgasten zullen met openbaar vervoer komen – tram, trein of taxi. De Raamgracht is ongeveer 10 minuten lopen van het centraal station.*

## 4.5 Parcellering & architectonische kwaliteit

Het exterieur van de panden wordt niet gewijzigd. De architectonische kwaliteit blijft dus volledig behouden en zal zelfs verhoogd worden door de renovatie, die met uiterst respect voor de monumentale en architectonische waarden zal worden uitgevoerd.

De panden zijn al samengevoegd. Daar waar mogelijk wordt in het interieur de parcellering teruggebracht; het aantal doorbraken zal tot een minimum beperkt worden.

Binnen in het pand is het de bedoeling dat het 17$^{e}$ pand met de schuilkerk als Club ruimte wordt gebruikt waar de monumentale ruimtes door behouden blijven en de monumentale elementen weer hersteld worden.

In het Kloveniersburgwal pand, zal het hotel gedeelte worden gecreëerd.

Het project is al voor besproken met monumenten zorg, die een positief voor advies hebben uitgesproken.

## 4.6 Flora en Fauna

Aan de hand van een literatuurstudie en een veldbezoek heeft Elsken Ecologie in kaart gebracht welke beschermde flora en fauna er (mogelijk) in het plangebied aanwezig zijn.

Daarnaast is gekeken naar de ligging van het plangebied ten opzichte van de Ecologische hoofdstructuur en Natura-2000 gebieden.

Uit de literatuurstudie kwam de aanwezigheid van een aantal beschermde soorten in de directe omgeving van het plangebied naar voren. Geen van deze soorten is aangetroffen tijdens het veldbezoek. Er is tijdens de veldbezoeken extra aandacht besteed aan deze soorten en in het speciaal naar vleermuizen, de huismus en zwaluwen. Voor vleermuizen zijn geen geschikte verblijfplaatsen aanwezig. Ook zijn er geen zwaluwen en sporen of nesten van zwaluwen aangetroffen. Voor de gierzwaluw zijn de panden niet geschikt. Voor de huismus zijn wel potentieel geschikte verblijfplaatsen

aanwezig in de vorm van de pannendaken. Er zijn echter geen huismussen aangetroffen noch zijn de ruimtelijke ingrepen van invloed op de daken. Er zijn hiermee geen bewaren vanuit de flora- en fauna wet op de geplande ruimtelijke ingrepen.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van maar ligt wel binnen de invloedsfeer van de Ecologische hoofdstructuur. De Ecologisch hoofdstructuur heeft vier hoofdaspecten ter bescherming van de natuur en dier- en plantensoorten. Uit toetsing kwam naar voren dat de vier hoofdaspecten gezien de ruimtelijke ingrepen niet negatief worden beïnvloed. Het gebied ligt niet in de buurt van een natura-2000 gebied. Hiermee is er ook vanuit dit perspectief geen bezwaar op de geplande ruimtelijke ingrepen.

Er kan worden geconcludeerd dat er vanuit het perspectief van de verschillende geldende natuurwetgevingen geen bezwaren zijn op de geplande ruimtelijke ingrepen aan de Raamgracht.

## 4.7 Geluid

De installaties worden in het pand onder gebracht. Verder zal ( kunnen en moeten) voldaan worden aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, zodat geen sprake is van geluidhinder voor de omgeving.

## 4.8 Luchtkwaliteit

Vooralsnog gaan we ervan uit dat het project niet leidt tot een toename van verkeer of ander zaken die van invloed kunnen zijn op de hinderlijke uitstoot die in aanmerkelijke mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Na het verkeersonderzoek wordt deze paragraaf definitief geformuleerd.

## 4.9 Monumentaliteit

Zie boven bij architectonische kwaliteit.

## 4.10 Planschade

Planschade risico analyse is uitgezet bij Serge van Donkelaar – van Riezen en Partners. Zodra deze analyse compleet is, wordt deze paragraaf definitief geformuleerd.

# 5. Economisch Uitvoerbaarheid

Er zal een anterieure- en planschade overeenkomst worden afgesloten.